

**Perfekter Wohnkomfort – Einziehen & Wohlfühlen |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23627**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Reiheneckhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1130 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1989                 |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert         |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 126,00 m²            |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 126,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>           | 6,50                 |
| <b>Bäder:</b>            | 2                    |
| <b>WC:</b>               | 3                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                    |
| <b>Garten:</b>           | 240,00 m²            |
| <b>Keller:</b>           | 42,53 m²             |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 750.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien









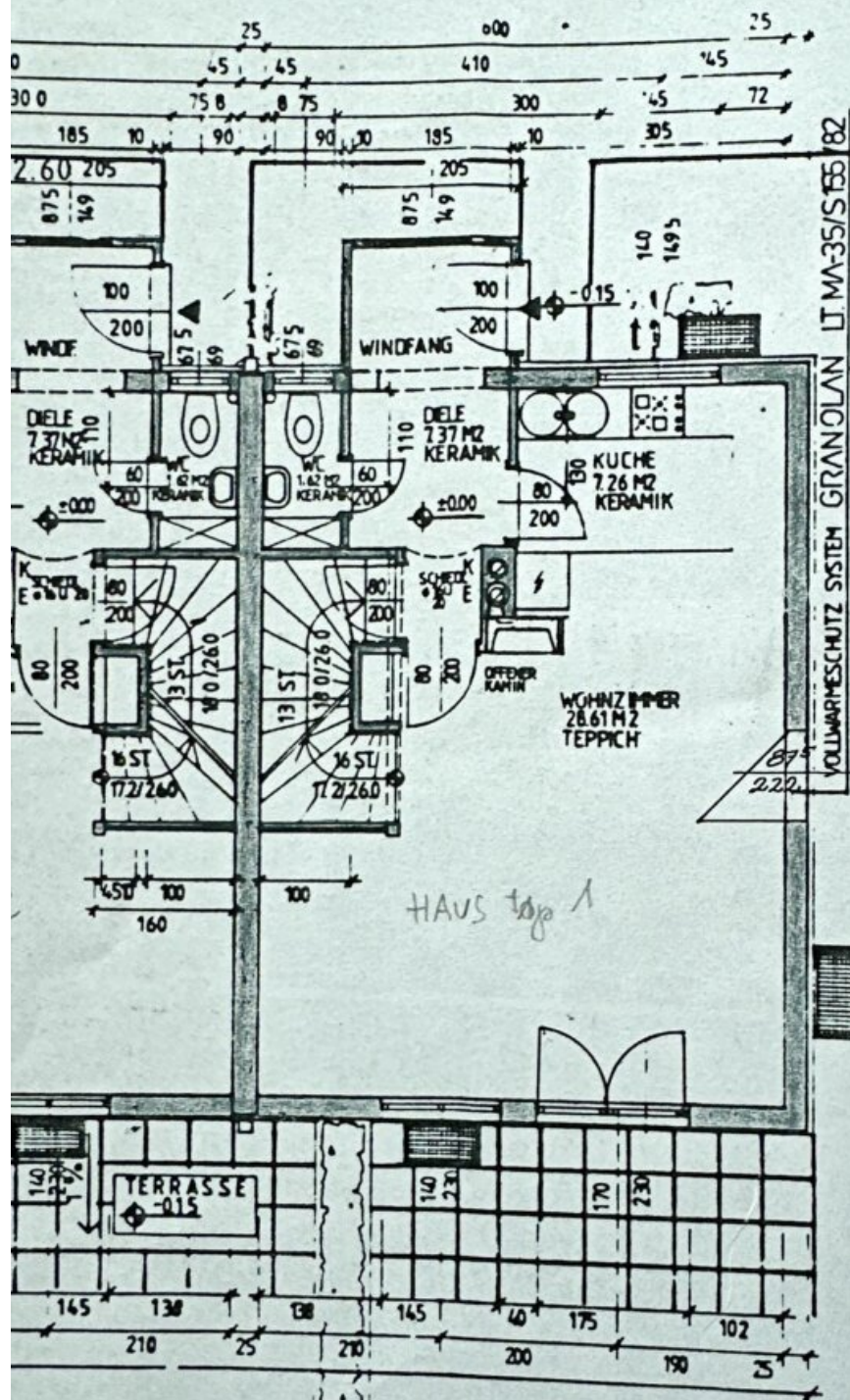


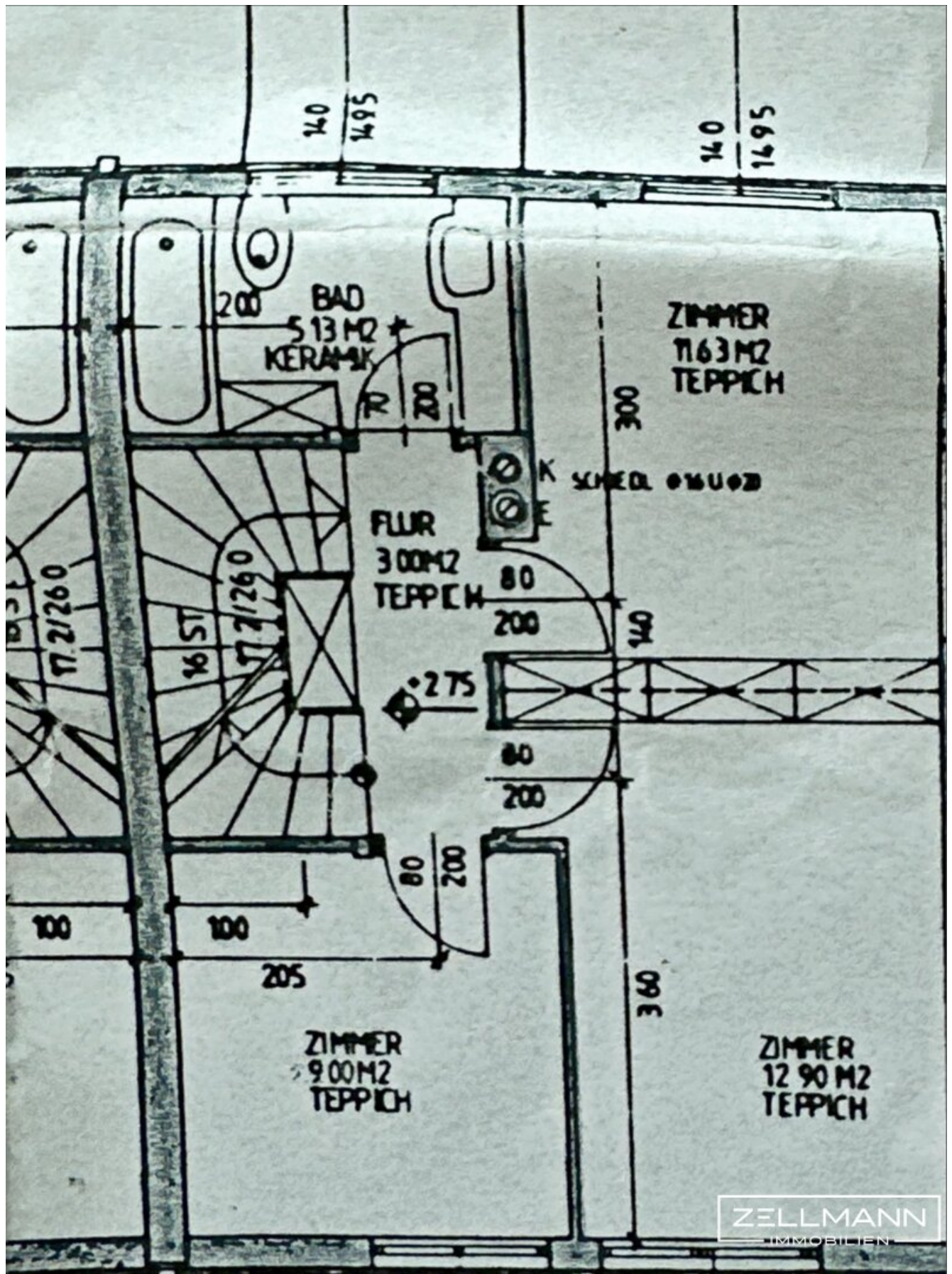


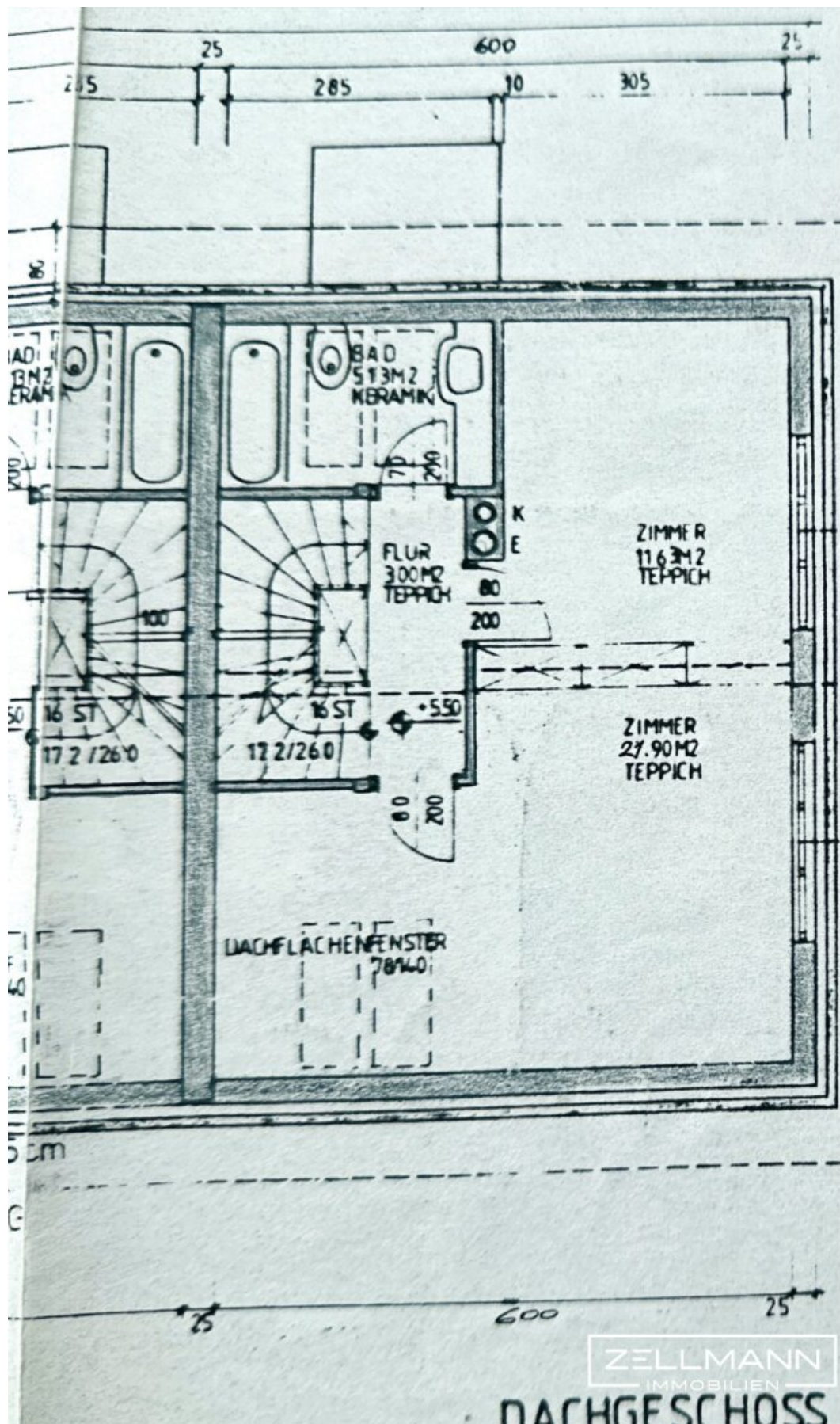
ZELLMANN  
IMMOBILIEN

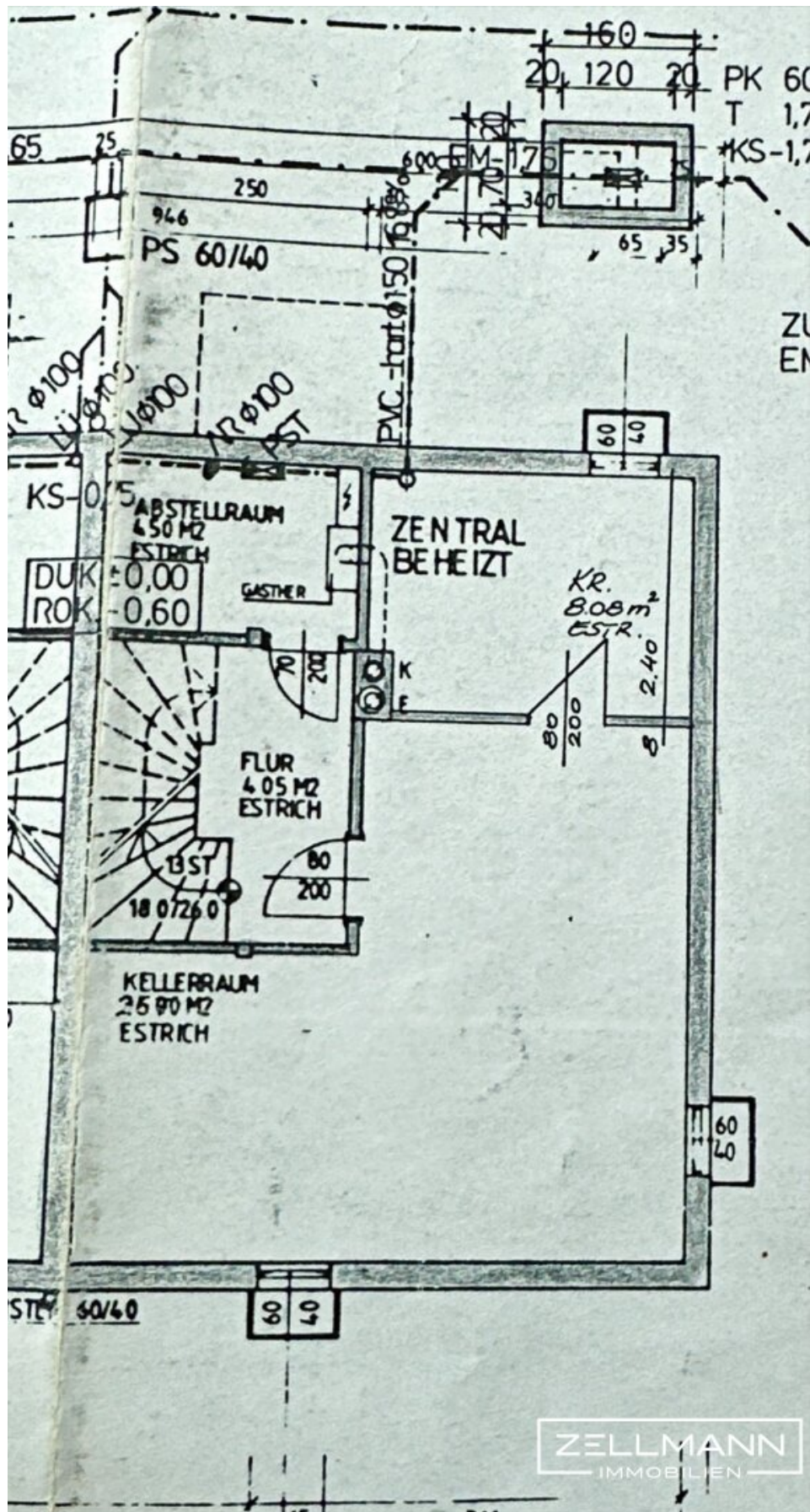


ZELLMANN  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Eckreihenhaus befindet sich in einer **ruhigen Sackgasse** im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk **Hietzing** und bietet mit einer **Wohnnutzfläche von rund 126 m<sup>2</sup>** sowie einem **Grundstück von ca. 288 m<sup>2</sup>** attraktiven Wohnkomfort für Familien und Paare.

Das 1989 in **Ziegelmassivbauweise** errichtete Haus wurde laufend instand gehalten und in den letzten Jahren umfassend modernisiert. So wurden zuletzt **2025 die Bodenbeläge sowie Malerarbeiten** erneuert. Weitere wesentliche Sanierungen umfassen u.a. **Heizanlage (2018), Sanitärinstallationen (2015)** sowie die **Haustür (2023)**.

Das Haus präsentiert sich in einem **perfekten Zustand – Koffer nehmen und einziehen!** Es überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, **helle, freundliche Räume** und eine rundum gepflegte Erscheinung.

Die **hochwertige Gartengestaltung**, ausgeführt von der renommierten Firma **Kramer & Kramer**, rundet das attraktive Gesamtbild harmonisch ab.

Das gesamte Haus wurde zudem **frisch ausgemalt und professionell gereinigt**.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine **moderne Klimaanlage**, die in den warmen Monaten für ein **angenehmes Raumklima** sorgt.

Darüber hinaus stehen Ihnen **mehr als ausreichend Parkmöglichkeiten** direkt vor dem Haus zur Verfügung — ideal für Sie, Ihre Familie und Gäste.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss

- Windfang
- Vorraum
- Gäste-WC
- Küche (offen zum Wohnbereich, modern ausgestattet)
- Großer Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Terrasse und hochwertig gestalteter Garten

## **Obergeschoss**

- 3 Schlafzimmer unterschiedlicher Größe
- Badezimmer mit Wanne und WC

## **Dachgeschoss**

- Großes Studiozimmer mit ca. 28 m<sup>2</sup>
- weiteres großes Zimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- Zusätzliches Badezimmer mit Dusche und WC

## **Kellergeschoss**

- Heizraum
- Wasch-/Technikraum
- Geräumiger Hobbykeller

## **Ausstattung**

- Fenster: 2-fach verglast, mit manuell bedienbaren Jalousien
- Heizung: Gaszentralheizung mit Heizkörpern
- **Klimaanlage im Obergeschoss** für angenehmes Raumklima
- Böden: Parkett und Fliesen
- Sanitärräume: modernisiert, helle Fliesen, gepflegt
- Küche: Hochwertige Einbauküche mit viel Stauraum und modernen Geräten
- Kamin im Wohnbereich für behagliche Atmosphäre

## **Außenbereich**

Der **hochwertig gestaltete Garten** bietet viel Platz zum Entspannen und Spielen. Die großzügige **Terrasse** lädt zum gemütlichen Verweilen im Freien ein.

**Mehrere Parkmöglichkeiten** befinden sich direkt vor dem Haus; zusätzlich steht ein **überdachter Stellplatz** zur Verfügung.

## Lage

Die **ruhige Sackgassenlage** in der **Kugygasse** zeichnet sich durch die Nähe zu **Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln** (Bus und Bahn in kurzer Gehdistanz) aus.

Die Nachbarschaft ist geprägt von **gepflegten Einfamilienhäusern** und viel **Grün**. In wenigen Minuten erreicht man sowohl den **Schlosspark Schönbrunn** als auch den **Lainzer Tiergarten**, die zu **erholsamen Spaziergängen** und **sportlichen Aktivitäten** einladen.

## Highlights

- Eckreihenhaus mit viel Privatsphäre
- **Perfekter Zustand – bezugsfertig, Koffer nehmen und einziehen**
- **Hochwertige Gartengestaltung von Kramer & Kramer**
- **Frisch ausgemalt und gereinigt**
- **Ruhige Sackgassenlage**
- **Mehr als ausreichend Parkplätze** vor dem Haus
- **Klimaanlage** vorhanden
- Zahlreiche Sanierungen und gepflegter Gesamtzustand
- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Ideale Raumaufteilung für Familien

## Kontakt und Hinweise

Für **weiterführende Informationen** oder zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermins** stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Da E-Mails leider manchmal in den **SPAM** oder **WERBE-Ordern** landen, ersuchen wir Sie, diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger **Stunden** — **auch am Wochenende!** Teilen Sie uns bitte auch Ihre **Telefonnummer** mit, damit wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen **unverbindlich und freibleibend** zum Kauf angeboten.  
Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine **Provision** anfällt, die den in der **Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996** festgelegten Sätzen entspricht — das sind **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt**. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap